PERKANTORAN


KARYOTO

LAHAN BAKAL KAWASAN NIAGA RAJAWALI

BANDAR KEBUN MENGGARAP PANCORAN

PT Rajawali Nusindo giat melebarkan usaha propertinya. Dalam waktu dekat, perusahaan ini akan membangun kawasan niaga di Pancoran seluas 10 hektare.

Inilah geliat baru sebuah Badan Usaha Milik Negara di bawah Departemen Keuangan. Ia terus melebarkan sayap, hingga di luar usaha intinya, perkebunan. Itulah PT Rajawali Nusindo, yang selama ini dikenal banyak menguasai perkebunan tebu dan pabrik gula di Jawa. Di antaranya, termasuk bekas pabrik gula milik taipan zaman sebelum kemerdekaan, Oei Tiong Ham asal Semarang.

Belakangan perusahaan ini makin aktif bermain di bisnis properti. Kali ini PT Rajawali berencana menggarap kawasan niaga di Pancoran, Jakarta. Tepatnya, di sebelah bekas kantor Markas Besar Angkatan Udara (MBAU). Di atas lahan seluas 10 hektare, perusahaan itu akan mendirikan gedung perkantoran, hotel, serta pusat perbelanjaan yang diberi nama Mega Pancoran. "Kami berani melangkah lebih jauh ke bisnis properti setelah melihat sektor ini di Jakarta masih potensial berkembang," kata presdir PT Rajawali Nusindo, Hoesein Soeropranoto, beberapa waktu lalu.

Menurut Hoesein, bisnis apa pun yang bakal digeluti, jika dilakukan dengan terencana dan serius, tidak akan menimbulkan masalah. Dan berangkat dari pemikiran ini, perusahaan yang termasuk memiliki kinerja baik di antara BUMN di bawah Departemen Keuangan, berniat serius pula menggarap proyek terbarunya itu. Lahan yang bakal dikembangkan, milik MBAU, dikompensasikan melalui pembangunan markas yang baru di Cilangkap senilai Rp175 miliar. Sayangnya, pihak Rajawali belum bersedia mengatakan berapa nilai investasi kawasan niaga terpadu di Pancoran itu. Pasalnya, menurut direktur properti PT Rajawali, Pudjojoko, pihaknya masih menginventarisasi biayanya. "Apalagi izin dari Sekretariat Negara belum kami pegang," tambahnya.

Selain di Pancoran, PT Rajawali juga meluaskan sayapnya ke Taman Mini Indonesia Indah (TMII). Di dalam lokasi ini, PT Rajawali akan menyulap lahan seluas lima hektare menjadi kawasan komersial. Cerita mengapa perusahaan ini bisa sampai di TMII, tutur Pudjojoko, adalah permintaan dari pemerintah sendiri untuk memanfaatkan lahan tidur di sana karena pemerintah tak memiliki dana.

Menurut kabar, dalam proyek ini PT Rajawali akan menggandeng ALatief Corporation yang sudah berpengalaman mengelola bisnis ritel. Kebetulan juga, salah satu proyek di TMII itu akan berwujud pusat perbelanjaan. Pihak ALatief sendiri belum memberikan jawaban pasti. "Kami sedang mempelajari," ungkap Rae Sita Supit, *vice-president* ALatief Corporation. Dia tidak menyanggah adanya kerja sama ini. "Namun, lebih jelasnya, hanya Pak Usman Dja'far (presdir ALatief) yang tahu."

Kiprah PT Rajawali di properti, memang masih belia. Perusahaan ini baru menggarap satu proyek yang sampai kini masih dalam tahap pembangunan, yakni Mega Kuningan. Proyek yang dimulai pada 1993 itu, konon penjualannya agak seret. Buktinya, sampai kini, baru beberapa kedutaan yang bersedia masuk ke kawasan itu. Pada proyek yang menempati lahan seluas 50 hektare di sebelah kantor pusatnya di Kuningan tersebut, PT Rajawali berniat membangun sebuah kawasan diplomatik. Selain menjual lahan matang untuk kapling hunian, kawasan ini juga akan dilengkapi dengan fasilitas lain seperti gedung perkantoran, apartemen, dan penyediaan infrastrukturnya.

Dalam proyek ini, Rajawali berteman dengan PT Abadi Guna Papan, milik konsorsium yang anggotanya, antara lain, Bambang Trihatmodjo, presdir Bimantara Citra, dan M.S. Hidayat, pengusaha properti yang cukup kondang. Kendati sampai kini belum rampung semua, pemiliknya tetap optimistis lokasi Mega Kuningan punya daya jual. Pada saat peluncuran pertama, Oktober 1993, sudah ada 15 kantor kedutaan yang menyatakan berminat masuk ke sini. Hanya saja, baru dua negara yang serius masuk, yaitu RRC dan Thailand.

Seretnya penjualan kapling ini, diakui juga oleh Pudjojoko. Penyebabnya, ternyata banyak kedutaan yang ingin membeli kapling dengan luas terbatas sementara luas minimal lahan matang yang ditawarkan adalah 400 m². Meski begitu, PT Rajawali tetap tak henti menawarkan lahannya

karena memang harus terjual.

Rintangan buat Rajawali bukan hanya sampai di situ. Di proyek Mega Pancoran, perusahaan ini juga harus menghadapi pesaing sengit. Seperti diketahui, sepanjang Jl. M.T. Haryono menuju Gatot Subroto sudah sesak dengan gedung jangkung perkantoran. Sebut saja, Gedung Eka Life berlantai 16 milik Eka Tjipta Widjaya atau Mustika Center yang lokasinya bersebe- rangan dengan bakal proyek Mega Pancoran milik keluarga Mooryati Soedibyo.

Tak usah jauh-jauh, di sebelah proyek Mega Kuningan, tepatnya di bekas kantor MBAU, bahkan sudah lebih dulu hadir gedung perkantoran Wisma Aldiron Dirgantara. Tanpa mengubah bentuk asli, Grup Aldiron Hero yang mendapat hak memakai kawasan ini akan menjadikan markas tentara ini sebagai gedung perkantoran berlantai tiga di atas lahan seluas 100.000 m^2, termasuk area perparkiran. Secara keseluruhan, Wisma Aldiron akan dibagi menjadi beberapa ruangan. Menurut Aldrin L. Tando, presdir Grup Aldiron Hero, pihaknya akan memoles beberapa bagian dalam dan luar gedung serta membangun area perparkiran serta taman. Dengan begitu, biaya pembangunan bisa ditekan, sehingga harga sewa menjadi lebih murah, yakni sekitar US$11 per m^2 per bulan. Hasilnya? "Kami sudah mampu menjual 50% ruangan," tutur Aldrin ketika merenovasi proyek pada tahun lalu.

Wilayah Pancoran memang bukan kawasan primer buat gedung perkantoran. Oleh sebab itu, menurut pengamat properti Panangian Simanungkalit, prospek gedung perkantorannya juga kurang bagus karena di kawasan Segitiga Emas sendiri masih banyak lahan yang dapat dibangun gedung perkantoran. Hanya saja, jika harga sewanya bisa lebih murah, siapa tahu calon pembeli melirik Pancoran? ■

UMI W. MOEHADI

RUMAH MEWAH

HAMPARAN BUNGA DI PARIS VAN JAVA

Kawasan Bandung Utara mulai terbuka lagi bagi pengembang. Meskipun pasarnya masih sepi, pengembang justru membidik pembeli dari Jakarta.

Bandung yang dulu amat dikenal sebagai Kota Kembang, belum kehilangan julukan itu. Setidaknya, nama itu masih berlaku di kawasan Bandung Utara. Tepatnya, di beberapa lokasi perumahan mewah yang bertebaran di sana. Maklum saja, untuk menarik calon pembeli, pengembang harus pandai-pandai *ngecap* tentang keunggulan konsep proyek mereka. Karena lokasi proyeknya di Bandung yang dulu dikenal sebagai Paris van Java, pengembang pun memanfaatkan citra itu. Mereka mencoba menjual konsep rumah taman dengan hamparan bunga warna-warni di lingkungannya.

Paling tidak, ada enam pengembang bertarung di wilayah Bandung Utara. Kawasan ini memang terkenal memiliki pemandangan alam bagus karena terletak di daerah ketinggian. Di antaranya, misalnya, perumahan mewah di Setrasari seluas 40 hektare milik pengusaha properti "karatan" M.S. Hidayat. Selain itu, proyek Estat Arumdani Panorama di Cigugur Girang, bisa pula disebut. Proyek yang disebut terakhir memang belum berwujud, tetapi pemiliknya dari Grup Drassindo, PT Duta Cahaya Mas, sudah sibuk berjualan di Jakarta. Bulan depan, mereka akan melakukan *roadshow* ke Bandung dengan menggelar "dagangan" di kawasan komersial kelas tinggi, seperti di plaza atau mal.

Seperti yang dituturkan oleh pemilik PT Duta Cahaya Mas, Haryo Tedjo Baskoro, perusahaannya juga akan mengembalikan citra Bandung sebagai kota bunga. Pemilik telah membebaskan lahan seluas 42 hektare di Desa Cigugur Girang, Kecamatan Parongpong, Bandung, untuk disulap menjadi kawasan perumahan mewah bernama Arumdani Panorama. Kata "Arumdani" sendiri, menurut kitab Jawa karangan Ronggowarsito, bermakna "sangat harum". Dari kata ini, PT Duta Cahaya ingin mewujudkan permukiman yang dikelilingi oleh keharuman aneka bunga di tengah keelokan panorama Parahiyangan yang menawan.

Konsep lingkungan yang ditawarkan, menurut Haryo yang juga menjadi direktur utama PT Duta Cahaya Mas, bukan hanya jualan di atas kertas. Itu akan diwujudkan secara nyata. Untuk itu, kata Haryo, sejak jauh-jauh hari pihaknya mengikat kerja sama dengan Koperasi Bunga Indonesia dari Lembang, Jawa Barat. Mereka bekerja sama dalam hal penyediaan bunga segar. "Melalui kerja sama ini, kami tak pusing lagi memikirkan pasokan bunga yang akan digunakan di lingkungan perumahan," ungkap Haryo, ketika meneken kerja sama di Gedung Mustika Center (3 Mei). Nilai kontrak kerja sama yang akan dilakukan secara bertahap ini akan mencapai Rp200 juta.



SUPRI YULIARDI

PENJUALAN PROYEK ARUMDANI PANORAMA

Ciri khas proyek Arumdani Panorama—yang rencana tahap awalnya pembangunan 200 unit rumah—adalah paduan antara arsitektur bergaya neomediteranian dan nuansa budaya Indonesia yang harmonis. Ada empat tipe rumah yang ditawarkan. Keempatnya adalah Bidary (64/128) dengan harga Rp100 juta, Binatura (81/162) Rp141 juta, Maniloka (105/200) seharga Rp167,8 juta, dan Nawaretna (123/240) Rp200 juta. Kedua tipe terakhir dilengkapi *tower* (menara) di belakangnya untuk menikmati panorama bukit Gunung Burangrang yang permai.

Untuk mendanai proyek senilai Rp60 miliar ini, PT Duta Cahaya mendapat kucuran kredit dari Bank Internasional Indonesia senilai US$10 juta (Rp24 miliar). Sisanya, diperoleh dari bank milik keluarga sendiri, yakni Bank Ratu, yang sebagian dananya merupakan "titipan" Yayasan Dana Pensiun PT Pos dan Giro.

Di kawasan ini, pengembang juga akan menyediakan pusat budaya dan hiburan sebagai pelengkap fasilitas. "Kami akan membangun tempat hiburan seperti Taman Impian Jaya Ancol dengan investasi Rp60 miliar," kata Haryo lagi. Dengan lingkungan dan fasilitas yang memadai, Haryo yakin dagangannya bakal laku meskipun banyak pengembang lain menawarkan konsep serupa dan sudah lebih dulu ada di sana. "Yang penting, kami berbeda," kata dia.

Selama ini, pengembang yang sudah lebih dulu hadir di sana adalah Puteraco

Setra Duta Residence di Setrasari. Perumahan seluas 40 hektare ini berharga jual mulai dari Rp93 juta sampai Rp158 juta. Perumahan ini dilengkapi pelbagai fasilitas seperti lapangan tenis, *club house*, kolam renang, dan *jogging track*. Ada juga perumahan Setia Budi Graha Puspa di Cihideung milik PT Antar Griya Sentosa. Perumahan ini dilengkapi dengan lapangan tenis di dalam dan luar ruangan, *club house*, serta taman bunga. Harga rumahnya mulai dari Rp361 juta sampai Rp691 juta.

Pertarungan penjualan rumah mewah di Bandung memang sudah lumayan seru. Padahal, tanggapan pasar tampaknya sepi-sepi saja. "Pasar rumah mewah di Bandung sekarang memang sedang sepi. Yang banyak membeli justru orang luar Bandung," ungkap Julie S. Sundjaya, manajer keuangan dan pemasaran PT Pancagriya Kencana Agung, pengembang perumahan kelas menengah atas di kawasan Soekarno-Hatta. Itu pula sebabnya, menurut Haryo, Arumdani Panorama lebih ditujukan kepada orang luar Bandung sebagai rumah kedua. Selain itu, pekerja asing di kota ini ikut pula sebagai sasaran pasar.

Sebenarnya kawasan Bandung Utara pernah menjadi kawasan tertutup bagi pengembang. Melalui SK Gubernur Jawa Barat No. 660/4244/Bappeda/1994 tertanggal 31 Oktober 1994, Pemerintah Daerah Jawa Barat langsung memerintahkan Wali Kota dan Bupati Bandung untuk menghentikan sementara seluruh kegiatan pembangunan di Bandung Utara. Izin diberikan terbatas bagi pengembang yang sudah menyelesaikan analisis mengenai dampak lingkungan (amdal). Pengembang yang belum menyelesaikan amdal harus menunggu diterbitkannya Amdal regional Bandung Utara.

Ketentuan melakukan amdal ini sesuai dengan SK Gubernur Jabar No. 181.1/SK/1624-Bapp/1982 yang membatasi pemanfaatan lahan di Bandung Utara. Khusus lahan yang dapat dimanfaatkan untuk perumahan, ada lagi batasan yang harus dipenuhi oleh pengembang. Misalnya, izin lokasi akan diberikan hanya bila pengembang sudah melakukan studi analisis mengenai dampak lingkungan. Studi tersebut harus meliputi penelitian geologi, terutama mengenai ketersediaan air, tata air, serta bahaya-bahaya geologi. Pengkajian jumlah kapling dan jumlah penghuni yang memenuhi daya dukung lingkungan juga ikut sebagai syaratnya. Selain itu, masih ada pengkajian mengenai pengaruh terhadap sistem lalu lintas serta pengkajian khusus mengenai penelaahan masalah sosial.

Sekarang pengembang boleh bernapas lega karena aturannya sudah jelas. Izin sudah terbuka kembali sejak Juni 1996, asal, ya itu tadi, harus memiliki segudang perizinan. Jadi, rambu-rambu boleh menghalangi, tetapi niat membangun Bandung Utara masih jalan terus. Bukan begitu? ■

UMI W. MOEHADI

BEBERAPA PROYEK PERUMAHAN MEWAH DI BANDUNG

No.	Nama proyek	Lokasi	Pengembang	Harga (Rp juta)
1.	Puteraco Setra Duta Residence	Setrasari	Puteraco C.A.P.	93-158
2.	Estat Arumdani Panorama	Cigugur	Duta Cahaya Mas	100-200
3.	Vila Triniti	Ciherang	Triniti Agung P.	150
4.	Setia Budi Graha Puspa	Cihideung Sentosa	Antar Griya	351-691
5.	Taman Surya Indah Kencana Agung	Soekarno-Hatta	Pancagriya	397-738,8
6.	Kawaluyan Indah	Soekarno-Hatta	Inaka Mulia Trikarya	75-376,25

Data: Diolah dari berbagai sumber